



**KAJIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA RUKO PASAR REJO  
AMERTANI KABUPATEN TEMANGGUNG  
(STUDI TENTANG KASUS GUGATAN PERDATA PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM TERHADAP PEMERINTAH KABUPATEN  
TEMANGGUNG)**

Kirana Ika Prasetyantari\*, Achmad Busro, R. Suharto  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [kiranaikaprasetyantari@gmail.com](mailto:kiranaikaprasetyantari@gmail.com)

**Abstrak**

Berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengatur daerah otonominya, maka untuk mengatur daerah otonominya Kepala Daerah diberi kewenangan untuk mengeluarkan keputusan. Akibat dari dikeluarkan keputusan tersebut, ada pihak-pihak yang merasa dirugikan maka mengajukan gugatan secara perdata atas perbuatan melawan hukum terhadap pemerintah daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbuatan Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak dan mengetahui putusan hakim dalam perkara perdata No. 25/Pdt.G/2015/PN.TMG sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari hasil penelitian yang dilakukan, pemerintah daerah tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena memang kewenangannya untuk melindungi asset negara dan putusan hakim dalam perkara perdata No. 25/Pdt.G/2015/PN/TMG sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akibat dari ketidaktahuan pembeli ruko dan ketidakjujuran pihak pengembang mengakibatkan kerugian bagi orang lain dan muncul gugatan dikemudian hari. Maka apabila akan melakukan suatu perjanjian baik pihak pembeli dan penjual hendaknya lebih teliti terhadap objek perjanjian dan berhati-hati sebelum melakukan suatu perjanjian.

Kata kunci : Pemerintah Daerah, Perbuatan Melawan Hukum

**Abstract**

*Based on Act No. 23 of 2014 about local governance, local governments were given the authority to regulate the area of autonomy, then to organize autonomous region, Regional Head authorized to issue decisions. The result of the decision issued, there are parties who feel aggrieved then filed a lawsuit in civil litigation over tort against local governments. This research aims to know the deeds of local Government District Temanggung can be categorized as a tort or not and to know the judge's verdict in the case of the Civil Code No. 25/Pdt. G/2015/PN. TMG is correct and in accordance with the applicable legislation. From the results of research conducted, the local Government did not do in tort because its to protect the assets of the State and the ruling of the judge in the case of the Civil Code No. 25/Pdt. G/2015/PN/TMG is correct and in accordance with the applicable legislation. The result of the ignorance of buyers shop and dishonesty of the developer resulted in harm to others and show up the lawsuit later. Then when will do an agreement both parties buyer and seller should be more meticulous with the object of the agreement and be careful before making an agreement.*

*Keywords : Local Governments, Tort Law*

## **I. PENDAHULUAN**

Pemerintah daerah mempunyai kewenangan untuk membuat peraturan sendiri bagi wilayah otoritasnya demi menjalankan tugasnya untuk menyejahterakan masyarakat dan menjaga keseimbangan dalam masyarakat. Baik itu peraturan mengenai pajak pemungutan daerah, keputusan Bupati mengenai suatu permasalahan tertentu atau yang lainnya. Namun dari peraturan-peraturan yang dikeluarkan pemerintah daerah, tidak jarang ditemui pihak yang merasa haknya dirampas atau dirugikan. Maka pihak yang merasa haknya dirampas atau merasa dirugikan maka dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada pemerintah daerah karena seperti yang telah diketahui bahwa pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengatur daerahnya sendiri termasuk dalam hal pertanahan.

Pada dasarnya tanah-tanah yang ada di kabupaten/kota adalah Tanah Negara yang pengelolaannya diserahkan kepada pemerintah daerah. Pengelolaan atas tanah yang dimaksud menurut sifatnya merupakan pelimpahan sebagian dari hak menguasai Negara atas tanah yang diberikan kepada badan-badan pemerintah/pemerintah daerah dengan suatu Hak Pengelolaan. Untuk memaksimalkan penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut maka pemerintah daerah bekerja sama dengan perusahaan pengembang untuk membangun ruko atau toko di kompleks pasar tradisional yang bertujuan untuk menyediakan fasilitas bagi pihak-pihak yang memerlukan.

Hal serupa terjadi di Kabupaten Temanggung dimana terjadi perjanjian jual beli antara pemilik ruko dengan pihak pengembang dengan objek ruko di Pasar Rejo Amertani dengan hak atas tanah Hak Guna Bangunan. Pada saat itu pihak pengembang tidak menyatakan bahwa ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Setelah beberapa tahun, pemilik ruko akan memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan rukonya, namun ternyata harus izin dari pemerintah daerah Kabupaten Temanggung. Dan diwajibkan membayar kontribusi perpanjangan, apabila tidak segera dibayar maka ruko akan disegel. Atas tindakan tersebut maka pemilik ruko menggugat perbuatan tersebut atas perbuatan melawan hukum terhadap pemerintah daerah Kabupaten Temanggung. Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun, yaitu :

1. Apakah perbuatan Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?
2. Apakah putusan hakim dalam putusan perkara perdata No. 25/Pdt.G/2015/PN.TMG sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

## **II. METODE**

Pada hakikatnya, penelitian merupakan suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Secara umum penelitian diartikan sebagai suatu proses pengumpulan dan analisis

data yang dilakukan secara sistematis dan logis untuk mencapai tujuan tertentu.

Di dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat tentunya banyak memiliki permasalahan yang berkaitan dengan hukum, maka penelitian juga dapat dilakukan untuk mengkaji permasalahan hukum tersebut. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menghadapi isu hukum yang dihadapi.<sup>1</sup> Maka untuk melakukan penelitian hukum tersebut diperlukan metode-metode penelitian tertentu agar tujuan dari penelitian dapat tercapai.

#### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Kabupaten Temanggung, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dan Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung.

#### **C. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dimana penelitian deskriptif analitis menggambarkan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik

pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dihadapi.

#### **D. Jenis dan Metode Pengumpulan Data**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris maka data yang diperoleh adalah sebagai berikut :

##### **1. Data Primer**

Data primer diperoleh dari penelitian di lapangan dengan melakukan wawancara secara bebas terpimpin dengan pihak-pihak yang bersangkutan dengan kasus yang penulis angkat dalam penulisan hukum ini.

##### **2. Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari data sekunder publik dan pribadi. Untuk membantu menganalisa dan memahami data primer maka penulis menggunakan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kasus Posisi**

##### **1. Uraian Kasus**

Pada tahun 1992 telah ditandatangani Surat Persetujuan Bersama Bersyarat antara pemerintah daerah Kabupaten Temanggung dengan pihak pengembang yang isi perjanjiannya bahwa pihak pengembang berhak atas tanah Hak Pakai namun karena pihak pengembang bermaksud untuk membangun ruko di atas tanah tersebut maka pihak pengembang meminta persetujuan kepada pemerintah daerah Kabupaten Temanggung untuk diubah menjadi Hak Pengelolaan. Kemudian

---

<sup>1</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 3.

pemerintah daerah Kabupaten Temanggung memohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung agar tanah Hak Pakai tersebut diubah menjadi Hak Pengelolaan. Kemudian ruko dibangun dan siap diperjual belikan. Calon pemilik ruko mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pihak pengembang. PPJB dilakukan karena sertifikat masih dalam proses permohonan Hak Guna Bangunan. Pada saat itu pihak pengembang menjamin bahwa untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tidak perlu izin pemerintah daerah Kabupaten Temanggung dan senantiasa dapat diperpanjang pada periode berikutnya. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan akan habis maka pemilik ruko menanyakan perihal perpanjangan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dan diberitahu bahwa untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan ruko tersebut harus dengan izin pemerintah daerah Kabupaten Temanggung karena status hak atas tanah ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Lalu para pemilik ruko bermusyawarah untuk memastikan bahwa ruko-ruko yang dimiliki adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dan disepakati bahwa akan mengajukan permohonan perpanjangan kepada pemerintah daerah Kabupaten Temanggung. Untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan rukonya, maka pemilik ruko diwajibkan untuk membayar kontribusi perpanjangan Hak Guna Bangunan sebesar Rp 3.069.000.000,00 yang dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati No:

900/773 Tahun 2013. Kemudian karena tidak kunjung dibayar oleh pemilik ruko, maka pemerintah daerah Kabupaten Temanggung mengeluarkan surat peringatan yang pada intinya meminta pemilik ruko untuk melakukan pembayaran Tahap I. Karena surat tersebut tidak diperhatikan maka pemerintah daerah kembali mengeluarkan surat peringatan kembali yang menyatakan bahwa apabila ruko tidak segera dikosongkan maka akan dilakukan penyegelan. Akhirnya penyegelan dilakukan.

## **2. Pertimbangan Hakim**

Penggugat mengajukan provisi tentang adanya peletakan sita jaminan atas ruko miliknya atau objek sengketa. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tuntutan provisi dengan sita jaminan dalam praktik hukum acara perdata adalah berbeda. Selain itu, Majelis Hakim menilai bahwa sita jaminan tidak perlu dituangkan dalam bentuk putusan provisi dan cukup dengan penetapan oleh Majelis Hakim itu sendiri.

Dalam pokok perkara, berdasarkan bukti-bukti sertifikat tanah yang diajukan dalam persidangan dan diurutkan riwayat tanahnya maka Majelis Hakim menyatakan Hak Guna Bangunan objek sengketa adalah Hak Guna Bangunan sekunder dimana hak tersebut timbul atau dibebankan di atas hak atas tanah yang ada yaitu Hak Pengelolaan.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tindakan pemerintah daerah Kabupaten Temanggung bukan merupakan perbuatan melawan hukum. setelah dikaji, permasalahan ini berpangkal

pada Surat Persetujuan Bersama Bersyarat pada tahun 1992 dimana tanah dengan hak atas tanah Hak Pakai diserahkan kepada pihak pengembang. Karena pihak pengembang akan membangun ruko dengan hak atas tanah Hak Guna Bangunan maka Hak Pakai harus ditingkatkan menjadi Hak Pengelolaan dan pihak pengembang mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah Kabupaten Temanggung untuk melepaskan Hak Pakai dan memohonkan Hak Pengelolaan karena pemerintah daerah kabupaten Temanggung selaku subjek Hak Pengelolaan. Jadi tidak adanya Surat Persetujuan Bersama Bersyarat pun, pemerintah daerah Kabupaten Temanggung tetap dapat memohonkan Hak Pakai menjadi Hak Pengelolaan.

Bahwa dalam proses jual beli ruko antara penggugat dengan pihak pengembang, pemerintah daerah Kabupaten Temanggung tidak terlibat langsung dalam perjanjian maka menurut pertimbangan Majelis bukan kewajiban dari pemerintah daerah Kabupaten Temanggung untuk memberitahukan bahwa hak atas tanah ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan melainkan kewajiban dari pihak pengembang. Dan seharusnya penggugat wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam jual beli dengan meneliti riwayat tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.

Mengenai besaran kontribusi perpanjangan Hak Guna Bangunan telah dihitung oleh lembaga appraisal dan dikonsultasikan kepada Gubernur, DPRD dan BPKP serta

dinilai wajar untuk 20 tahun. Perihal penyegelan bertentangan dengan azas-azas pemerintahan umum yang baik atau tidak merupakan ranah hukum Tata Usaha Negara dan intimidasi yang dinyatakan penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa hal itu adalah somasi maka penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Kantor Pertanahan tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyelenggarakan pendaftaran tanah secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran itu sendiri yang berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

### **3. Amar**

#### **Dalam Provisi :**

Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan gugatan penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.956.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

#### **B. Tindakan Pemerintah Kabupaten Temanggung atas Ruko Pasar Rejo Amertani**

Dalam melaksanakan kegiatan demi tercapainya tujuan dan fungsi pemerintah, pemerintah melalui pejabat atau badan tata usaha negara

melakukan beberapa jenis perbuatan untuk menjalankan tugasnya. Perbuatan itu dibedakan antara perbuatan pribadi dengan perbuatan pemerintah. Hal ini perlu dibedakan karena pejabat pemerintah juga merupakan individu yang melakukan perbuatan-perbuatan tertentu yang tentunya berakibat berbeda dengan perbuatan pemerintah.

Muchsan berpendapat bahwa untuk menentukan kapan suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan pemerintah, yaitu ketika :

1. Perbuatan itu dilakukan oleh aparat pemerintah dalam kedudukannya sebagai penguasa, mapun sebagai alat perlengkapan pemerintah (*bestuurorganen*) dengan prakarsa dan tanggung jawab sendiri;
2. Perbuatan tersebut dilaksanakan dalam rangka menjalankan fungsi pemerintah;
3. Perbuatan tersebut dimaksudkan sebagai sarana untuk menimbulkan akibat hukum di bidang hukum administrasi;
4. Perbuatan yang bersangkutan dilakukan dalam rangka pemeliharaan kepentingan negara dan rakyat.<sup>2</sup>

Maka setelah mengetahui perbuatan pemerintah yang telah disebutkan di atas, perbuatan pemerintah dapat dibagi menjadi 3 kelompok, yaitu :

1. Melakukan perbuatan materiil (*materiele daad*);

2. Mengeluarkan peraturan (*regeling*);
3. Mengeluarkan keputusan (*beschikking*).

Perbuatan pemerintah yang berupa perbuatan materiil adalah perbuatan yang nyata yang dilakukan oleh semua pejabat pemerintah dan dapat dilihat secara riil, misal tugas pemerintah daerah untuk memperbaiki jalan, penebangan pohon, pengerukan sungai, dan lain-lain. Selanjutnya, perbuatan pemerintah yang dilakukan dalam bentuk mengeluarkan peraturan atau *regeling* dimaksudkan bahwa tugas pemerintah adalah mengeluarkan peraturan yang bersifat umum yang mengatur dan berlaku bagi semua warga tanpa terkecuali. Misalnya perbuatan pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan pembuatan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Bentuk perbuatan pemerintah yang terakhir adalah mengeluarkan keputusan atau *beschikking* yang mana penerbitan keputusan ini bersifat khusus atau spesifik. Hal ini berbeda dengan *regeling* yang bersifat umum dan berlaku bagi masyarakat umum tanpa terkecuali. Pada *beschikking* hanya berlaku bagi orang yang identitasnya tercantum dalam keputusan tersebut.

Setelah dibahas mengenai perbuatan pemerintah maka dapat dihubungkan dengan kasus yang penulis angkat dalam penulisan hukum ini, bupati kabupaten Temanggung selaku kepala daerah dan menjalankan pemerintahan daerah mengeluarkan keputusan yang dapat digolongkan sebagai perbuatan pemerintah mengeluarkan

---

<sup>2</sup> Muchsan dalam Asaku Walisongo, *Jenis-jenis Tindakan Pemerintah dalam Menjalankan Negara*, <http://www.contohlengkap.com/2012/04/jenis-jenis-tindakan-pemerintah-dalam.html>, diakses pada tanggal 15 Februari 2017, pukul 23.14.



keputusan atau *beschikking*. Keputusan yang dikeluarkan adalah Surat Keputusan Bupati Temanggung No: 900/773 Tahun 2013 tanggal 31 Desember 2013 tentang Besaran Kontribusi Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang Digunakan untuk Ruko dan Toko Pasar Rejo Amertani Kabupaten Temanggung dan Surat Penyegehan No. 510/01791 tanggal 29 Mei 2015. Surat keputusan itu ditujukan kepada pemilik ruko pasar Rejo Amertani yang dalam hal ini adalah penggugat. Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Temanggung atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Temanggung.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang bunyinya, “Tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Namun untuk menyebut bahwa suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Perbuatan melawan hukum juga tidak membatasi subjeknya, maka tidak menutup kemungkinan bahwa subjek atau pelaku perbuatan

melawan hukum dapat dilakukan baik badan hukum maupun pemerintah. Seperti yang kita ketahui bahwa pemerintah memiliki kewenangan yang didalamnya terdapat kekuasaan dan kewajiban untuk menjaga keseimbangan masyarakatnya, namun juga terkadang dengan kewenangan yang dimilikinya digunakan dengan tidak seharusnya sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun juga harus ditinjau lebih lanjut apakah itu murni perbuatan melawan hukum oleh pemerintah atau perbuatan melawan hukum oleh pemerintah yang dipicu oleh perbuatan pihak tertentu.

Surat Keputusan Bupati No: 900/773 Tahun 2013 yang memuat besaran kontribusi perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak semata-mata dikeluarkan namun telah sesuai prosedur yang ada, hal ini sesuai dengan pernyataan Widiatmoko bahwa besarnya kontribusi perpanjangan sewa yang telah ditentukan dalam surat keputusan tersebut tidak diputuskan secara tiba-tiba dan sepihak oleh pihak pemerintah daerah Kabupaten Temanggung namun merupakan hasil penaksiran dari lembaga appraisal independen MBPLU dan telah dikonsultasikan kepada Gubernur, DPRD, dan BPKP.<sup>3</sup> Namun besaran tersebut dirasa terlalu besar oleh penggugat, maka penggugat mengajukan keringanan kepada pemerintah daerah Kabupaten Temanggung tetapi

---

<sup>3</sup> Widiatmoko, *Wawancara*, Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung, (Temanggung: 22 Februari, 2017).

ditolak karena apabila jumlah tersebut dikurangi dapat merugikan negara karena tanah tersebut merupakan asset negara. Dan hal ini memang kewenangan pemerintah daerah karena berdasarkan Penjelasan Umum II (2) UUPA disebutkan bahwa Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra). Maka dapat dikatakan bahwa pemerintah daerah Kabupaten Temanggung tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Perihal penyegelan ruko milik penggugat yang tetap dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Temanggung karena pada dasarnya untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan harus menyertakan bukti naskah Perjanjian Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Pasar Rejo Amertani Temanggung Antara Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan Penggugat namun hal tersebut tidak dilakukan penggugat. Jadi penggugat hanya membayar uang kontribusi sewa perpanjangan atas rukonya dan tidak menyertakan naskah perjanjian. Maka praktis penggugat belum memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas ruko-ruko miliknya yang habis jangka waktunya pada 1 November 2013. Karena penggugat tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut maka berdasarkan

Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa : “Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.” Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maka berdasarkan Pasal 36 ayat (2) dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1960 tanah tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan dan bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan yang dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Temanggung. Jadi penyegelan ruko-ruko milik penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

**C. Kebenaran dan Kesesuaian Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Perdata No. 25/Pdt.G/2015/PN.TMG dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**

Pertimbangan hakim dalam mengadili dan memutus perkara perdata di atas mengacu pada ketentuan perundang-undangan sebagai berikut :

**1. Mengenai Provisi**

Menurut hakim, provisi untuk meletakkan sita jaminan pada objek sengketa ditolak karena tidak relevan. Seharusnya diajukan dalam pokok perkara. Menurut Majelis Hakim tuntutan sita jaminan berbeda dengan provisi karena sifat dasar antara keduanya berbeda hal ini sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR (RIB-S. 1941 No. 44).

**2. Mengenai Pokok Perkara**



Perihal dikeluarkannya Surat Keputusan Bupati mengenai besaran kontribusi perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menurut penulis, pernyataan hakim didasarkan pada Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dimana dalam mengeluarkan surat keputusan tersebut, pemerintah kabupaten Temanggung telah memenuhi azas kepastian hukum, kecermatan, keterbukaan. Sehingga tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Mengenai penyegelan ruko yang dilakukan pemerintah Kabupaten Temanggung menurut hakim bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Karena berdasarkan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 apabila Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak diperpanjang maka tanah kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan dan Pasal 38 menyatakan bahwa tanah wajib diserahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, menurut Majelis Hakim juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan maka

dapat ditarik kesimpulan, yaitu sebagai berikut :

1. Pemerintah daerah Kabupaten Temanggung tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena memang kewenangan dan kewajibannya untuk melindungi asset negara.
2. Putusan hakim telah sesuai dan benar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **V. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

- Agustina. Rosa dan Suharnoko, 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Pustaka Larasan, Bali.
- Ali. Zainuddin, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Barun. Badriyah, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Fuady. Munir, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono. Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Hermit. Herman, 2014, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.
- Hutagalung. Sophar Maru, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean (Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Irianto. Sigit, 2000, *Asas-Asas Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, FH UNTAG, Semarang.

- Iskandar. Mudakir, 2014, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta.
- Mertokusumo. Sudikno, 2014, *Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Muhammad. Abdulkadir, 1993, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi. Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Nazir. M, 2011, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Santoso. Urip, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Soekanto. Soerjono, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemitro. Ronny Hanintjo, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Susanti. Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- B. Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*, S 1941:44).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah jo. UU No 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 23 Tahun 2014.
- UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- C. Putusan**
- Putusan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN.TMG
- D. Internet**
- Novrita. Audia, 2013, *Makalah Hukum Perjanjian*, <https://audiiaayu.wordpress.com/2013/04/14/makalah-hukum/perjanjian/>, Diakses pada tanggal 2 Februari 2017.
- Suriyani. Rina, 2013, *Pengertian Metode dan Metodologi*, <http://rinawssuriyani.blogspot.co.id/2013/04/pengertian-metode-dan-metodologi.html>, Diakses



pada tanggal 15 November 2016.

Setiawan. Gigih, 2014, *Perbuatan Hukum dalam Hukum Perdata*,  
<http://gigihsetiawan.blogspot.co.id/2014/10/perbuatan-melanggar-dalam-hukum-perdata.html>, Diakses pada tanggal 8 Januari 2017.

Walisongo. Asaku, 2012, *Jenis-jenis Tindakan Pemerintah dalam Menjalankan Negara*,  
<http://www.contohlengkap.com/2012/04/jenis-jenis-tindakan-pemerintah-dalam.html>, Diakses pada tanggal 15 Februari 2017.